

Hochwertiges Reihenhaus in ruhiger, familiärer Wohnlage



Objektnummer: 311093

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef Musser-Straße
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Wienersdorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,71 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	338,09 €
Infos zu Preis:	

Laut Eigentümer: BK 338,09 €, inkl. Baurechtsabgabe.

Provisionsangabe:

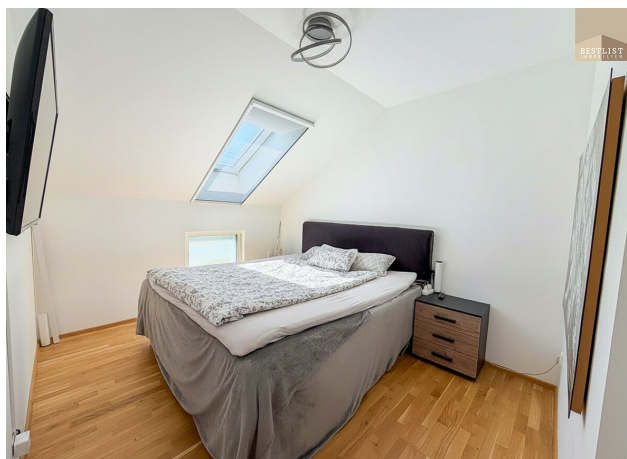
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

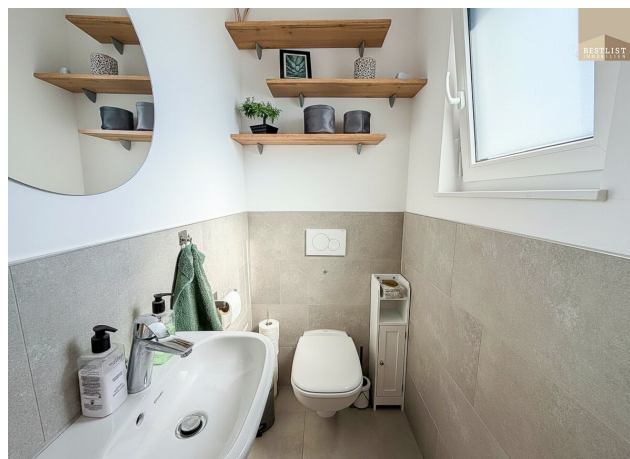
Ihr Ansprechpartner



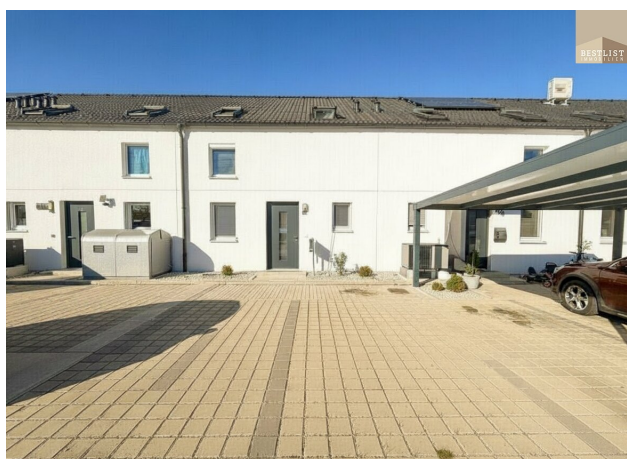
Maximilian Sostar



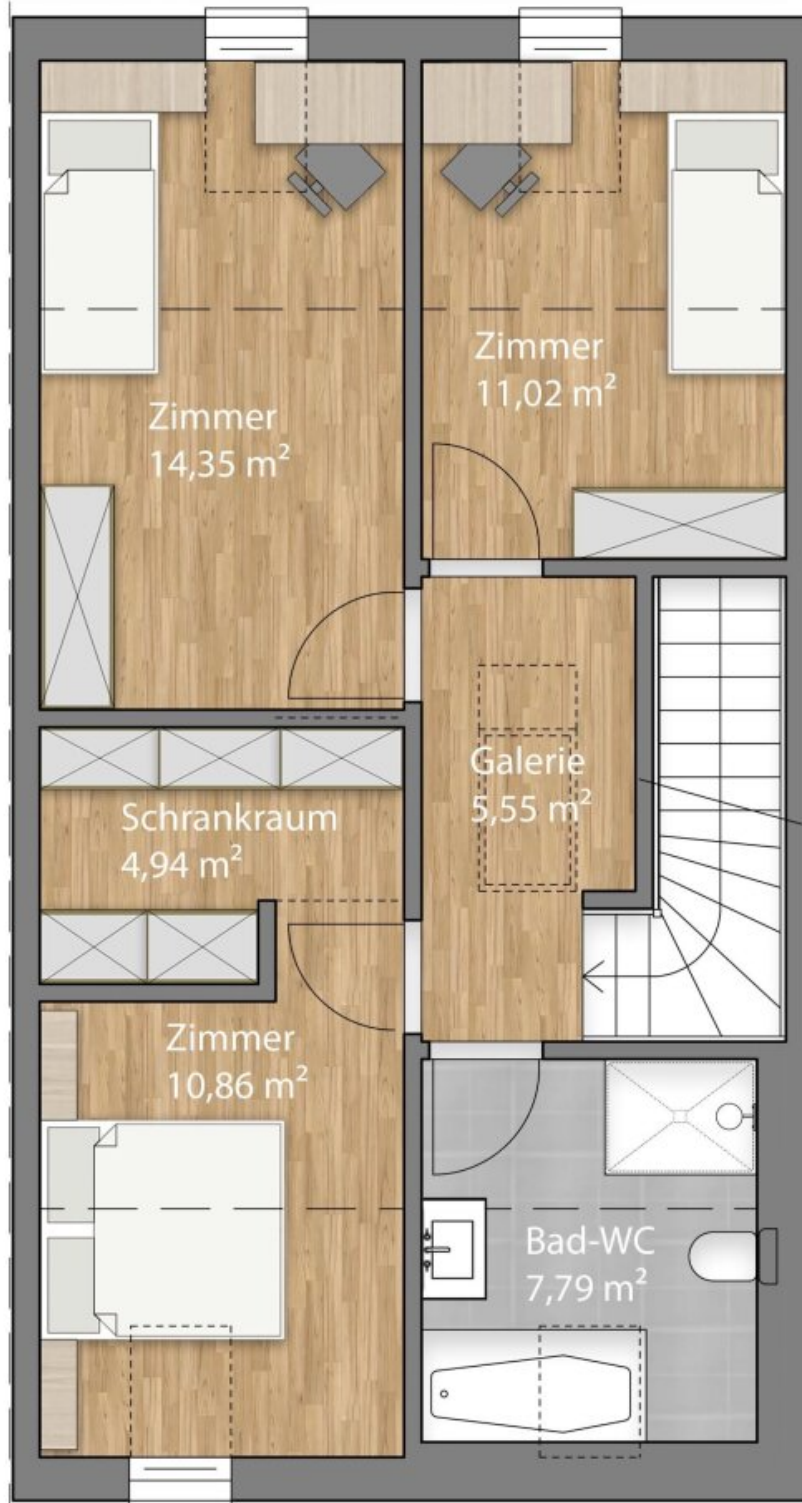












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses wunderschöne, moderne Reihenhaus auf Baurechtsgrund, das Ihnen die attraktive Möglichkeit bietet, für sich und Ihre Familie ein hochwertiges Zuhause mit vergleichsweise geringem Grundstückskostenaufwand zu erwerben.

Das von der renommierten Firma **ELK** errichtete Fertigteilhaus überzeugt durch moderne Bauweise, hohe Energieeffizienz und ausgezeichneten Wohnkomfort.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Siedlung. Direkt vor dem Haus stehen zwei Stellplätze zur Verfügung, zusätzlich besteht die Möglichkeit, ein Carport zu errichten.

Für zeitgemäßes und nachhaltiges Wohnen sorgt eine moderne Luftwärmepumpe. Gerade in Zeiten steigender Energiepreise ist dies ein echter Vorteil. Eine Leerverrohrung für eine Photovoltaikanlage ist bereits vorbereitet und ermöglicht eine unkomplizierte Nachrüstung.

Raumaufteilung Erdgeschoss:

Über den einladenden Eingangsbereich mit Sicherheitstür gelangt man in den Vorraum. Rechts befinden sich ein WC sowie ein praktischer Hauswirtschafts- bzw. Abstellraum unter der Treppe. Links öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Wohnambiente und einen direkten Blick in den Garten.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss erwartet Sie ein schönes, helles Badezimmer sowie ein Schlafzimmer mit angeschlossenem Ankleideraum. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Zusätzlich steht ein Dachboden als praktischer Stauraum zur Verfügung.

Außenbereich:

Das absolute Highlight der Immobilie ist der liebevoll gestaltete Garten mit Steinterrasse. Im hinteren Bereich befindet sich eine weitere Terrasse sowie eine Gartenhütte. Hier finden Sie ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzlounge und einen Jacuzzi – ideal, um viele entspannte Stunden in der Sonne zu genießen.

Generell präsentiert sich die Immobilie in einem äußerst hochwertigen Gesamtzustand.

Sowohl bei der Bauausführung als auch bei den verwendeten Materialien wurde auf Qualität und Langlebigkeit geachtet. Die Energieversorgung über die moderne Luftwärmepumpe sowie die vorbereitete Infrastruktur für Photovoltaik unterstreichen den zeitgemäßen, nachhaltigen Standard des Hauses. Auch im Innenbereich überzeugen hochwertige Böden und eine sorgfältige Ausführung sämtlicher Details. Das Haus befindet sich in einem nahezu neuwertigen Zustand – es besteht keinerlei erkennbare Abnutzung, wodurch ein Einzug ohne größere Adaptierungsarbeiten problemlos möglich ist.

Die Immobilie ist somit ideal für Familien, die Wert auf ein modernes, gepflegtes und sofort beziehbares Zuhause legen.

Lage & Infrastruktur:

Das Reihenhaus befindet sich in Wienersdorf bei Traiskirchen in einer besonders begehrten, familienfreundlichen Siedlung. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige Wohnlage und ein angenehmes Nachbarschaftsgefüge aus. Direkt angrenzend befinden sich weitläufige Felder, die für ein naturnahes Wohngefühl und eine außergewöhnliche Ruhe sorgen.

Trotz der idyllischen Lage ist die Infrastruktur sehr gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Kombination aus ruhiger Siedlungslage, Naturanbindung und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien und all jene, die Lebensqualität und Erholung im Alltag verbinden möchten.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese seltene Gelegenheit.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.250m
Schule <1.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Bank <1.250m
Geldautomat <1.250m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Straßenbahn <2.250m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap